

Decyzja o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 54 (w związku z art. 64 ust. 1), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm., zwanej dalej „ustawą”) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2000 ze zm., zwaną dalej „k.p.a.”), po uzgodnieniu stosownie do art. 60 ust. 1 i art. 64 ust. 1 powołanej na wstępie ustawy, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora

z dnia 13 grudnia 2022 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mającej polegać **na budowie 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, na terenie działki o nr ewid. 444/27, obręb Trzaskowo, gmina Czerwonak,**

ustalam następujące warunki zabudowy terenu:

1. Rodzaj inwestycji (zabudowy): **budowa 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących.**
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
 - 1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązująca linia¹ zabudowy: 6,0 m od granicy z działką o nr ewid. 444/25 oraz 12,0m od granicy z działką o nr ewid. 444/28 – wg załącznika graficznego; należy także zachować wymagane odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy: do 20% powierzchni terenu objętego decyzją,
 - c) minimalna powierzchnia terenu czynnego biologicznie: 50% powierzchni terenu objętego decyzją,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki: od 10,2m do 13,0m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: od 2,5m do 7,0m od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem,
 - f) geometria dachu (ustalona geometria dachu nie dotyczy lukarn, naczółków, wykuszy oraz zadaszeń wejść:
 - kąt nachylenia: 25°-45°,
 - wysokość głównej kalenicy: do 9,0 m,
 - układ połaci dachowych: dach wielospadowy,

¹ Poprzez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, do której styknie musi przylegać minimum 70% elewacji frontowej budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych

- kierunek głównej kalenicy dachu: dowolny,
g) liczba kondygnacji: do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) Przedmiotowy teren leży w Otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.
b) przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.). Dla przedmiotowej inwestycji dnia 22 sierpnia 2022 r. Wójt Gminy Czerwonak wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WOŚ.6220.31.2022, w której planowana do realizacji inwestycja jest częścią przedmiotowej decyzji.
- c) inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.),
- d) przedmiotowy teren położony jest poza terenami górnictwymi, poza obszarami narzonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków - Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu - a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Czerwonak;
- 4) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) zaopatrzenie w wodę: ze studni poborowej poprzez sieć wodociagową, zgodnie z opinią geotechniczną i z przepisami odrębnymi,
- b) zasilanie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzenia ścieków bytowych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji do szpitalnego zbiornika bezodpływowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie działki,
- e) zaopatrzenie w energię ciepłą: w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dostęp do drogi publicznej: pośredni do gminnej drogi publicznej ul. Golfowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 439 i 444/5 poprzez teren drogi wewnętrznej o nr ewid. 444/25 oraz teren działki o nr ewid. 444/26,
- g) pełne potrzeby parkingowe należy zapewnić na terenie objętym decyzją w odpowiedniej ich liczbie, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla pojedynczego lokalu mieszkalnego, w przypadku wydzielania lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej tego lokalu;
- 5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- a) projektowane obiekty powinny spełniać warunki określone w art. 5 Prawa budowlanego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- d) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),
- e) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- f) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
4. Linie rozgraniczające inwestycji oznacza się na kopii mapy stanowiącej integralną część decyzji, linią

łamaną określoną literami ABCDEF.

5. Inne warunki:

- Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściciwą spółką wodną. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
- Należy zachować zgodne z przepisami Prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci. Dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.
- Planowaną zabudowę należy realizować w taki sposób, by przewidywane zagospodarowanie terenu nie naruszało przepisów art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, w którym czytamy iż „właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - odprowadzać wód oraz wyprowadzać ścieków na grunty sąsiednie”.
- Zabrania się nadmiernej zmiany wysokości terenu w wyniku realizacji inwestycji, mogącej powodować naruszenie wskazanego powyżej przepisu Prawa wodnego.

Projekt niniejszej decyzji sporządziła osoba posiadająca kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP (zgodnie z art. 60 ust. 4 i art. 5 pkt 4 ustawy).

Uzasadnienie

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić drogą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Postępowanie w powyższym zakresie na rzecz ustalenia warunków zabudowy dla działki objętej wnioskiem przeprowadzone zostało na wniosek Inwestora z dnia 13 grudnia 2022 r.

Po stwierdzeniu, że złożony wniosek spełnia wymagania wynikające z art. 52 ust. 2 ustawy w dniu 23 stycznia 2023 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. W związku z powyższym przekazano dokumentację sprawy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje celem opracowania projektu decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy. Projekt niniejszej decyzji w dniu 10 marca 2023 r. został wysłany do uzgodnień, w myśl art. 53, ust. 4:

- pkt 6 ustawy, który został milcząco uzgodniony przez Starostę Powiatu Poznańskiego i Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu;
- pkt 8 ustawy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, który w dniu 22 marca 2023 r. postanowieniem nr WPD-II.612.937.2023.PC umorzył postępowanie administracyjne;
- pkt 9 ustawy, który został zaopiniowany bez uwag przez Wydział Dróg tut. Urzędu w dniu 20 marca 2023 r.

W dniu 28 marca 2023 r. zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania.

W oparciu o materiały pozostające w dyspozycji tut. Organu wyznaczone zostały właściwe **strony przedmiotowego postępowania**, w szczególności w aspekcie przewidywanego oddziaływania inwestycji. Zgodnie z wnioskiem Inwestora projektowana inwestycja nie wpłynie znacząco na środowisko, przez co uznać należy, iż nie będzie znacznie oddziaływała na tereny sąsiednie. Powyższe wraz z charakterem inwestycji pozwala stwierdzić, iż wyznaczenie obszaru oddziaływania,

a przez to określenie stron postępowania w postaci właścicieli działki objętej wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji, jest wystarczające dla przedmiotowego postępowania. W tym miejscu wskazać bowiem należy, iż zgodnie z przyjętą i powszechnie obowiązującą praktyką o primacie strony w postępowaniu dotyczącym ustalenia warunków zabudowy decyduje fakt sąsiedztwa. Stronami postępowania są więc co do zasady właściciele (użytkownicy wieczystości) nieruchomości przyległej do nieruchomości, której postępowania dotyczy. Należy podkreślić świadomość faktu, iż o primacie strony decyduje nie tylko położenie działek poszczególnych właścicieli wobec działki objętej wnioskiem, ale także okoliczności konkretnej sprawy związane z rodzajem, rozmiarem oraz stopniem i zakresem uciążliwego oddziaływania zamierzonej inwestycji na otoczenie. W badanym przypadku szczegółowe wykazywanie oddziaływania na sąsiednie nieruchomości planowanej inwestycji jest na etapie ustalania warunków zabudowy praktycznie niemożliwe, jednakże na uwadze można mieć ewentualne oddziaływanie domniemane bądź potencjalne, które zdaniem organu wydającego decyzję dotyczyć będzie wyłącznie działki objętej wnioskiem i działek bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji.

Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 ze zm.) wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem **obszar analizowany**, w którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, stanowiącej część graficzną analizy.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia **wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego ustalono, iż wszystkie warunki, o których mowa w powołanej ustawie, są spełnione.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż spełniony jest warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – teren ma dostęp do drogi publicznej. Teren objęty wnioskiem posiada pośredni do gminnej drogi publicznej ul. Golfowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 439 i 444/5 poprzez teren drogi wewnętrznej o nr ewid. 444/25 oraz teren działki o nr ewid. 444/26.

W drugiej kolejności uznać należy, iż przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykazała, iż obszar analizowany, a więc w sąsiedztwie wnioskowanej działki, obejmuje m.in. tereny położone wzdłuż drogi tj. tereny bliskiego sąsiedztwa wobec działki objętej wnioskiem. Strefa ta zabudowana jest budynkami mieszkalnymi. Tym samym planowana inwestycja polegająca na realizacji wnioskowanej zabudowy stanowiłoby nawiązanie do istniejącej w tej strefie funkcji zabudowy. Istniejąca więc na terenie sąsiedniej działki zabudowa stanowi podstawę do uznania, iż spełniony jest podstawowy warunek zawarty w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy w myśl którego **co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, między innymi w zakresie kontynuacji funkcji**. Zabudowa na wskazanym powyżej działce stanowi zabudowę tożsamą z wnioskowaną inwestycją, co pozwala na potwierdzenie spełnienia zasady „*dobrosąsiedzkiej*” – nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację zabudowy już istniejącej w kontekście funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Także inne strefy zabudowy znajdujące się w dalszej części obszaru analizowanego stanowią zabudowę korespondującą z zabudową wnioskowaną. W badanym przypadku **zamierzona inwestycja da się pogodzić z zabudową istniejącą, co pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji na działce objętej wnioskiem**.

Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu uznano, że jest możliwe dopuszczenie realizacji planowanej inwestycji o parametrach zgodnych z wnioskiem inwestora.

W związku z powyższym, zgodnie z przepisami rozporządzenia, ustala się następujące warunki dla wnioskowanej inwestycji:

- a) zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą linię zabudowy zgodnie przepisami odrębnymi: obowiązująca: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 444/25 oraz 12,0m od granicy z działką o nr ewid. 444/28.
- b) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- c) zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 10,2m do 13,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym z tolerancją $\pm 1-20\%$;
- d) zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia ustala się następującą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: od 2,5m do 7m, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- e) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą wysokość głównej kalenicy budynku, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu: maks. 9m, jako wartość wskaźnika nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- f) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą geometrię dachu: dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25-45°, w nawiązaniu do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora.

Ponadto przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu a także analiza materiałów pozostających w dyspozycji tut. Organu pozwala stwierdzić, iż spełnione są także pozostałe warunki art. 61 ust. 1, tj.:

- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego, co potwierdzone zostało w toku analizy załączonych do wniosku dokumentów oraz mapy.
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany stanowi grunty orne RV.
- projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi,
- zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 6, lit. a), b), c) ustawy.

Odnosnie do ustalonych w niniejszej decyzji **parametrów zabudowy**, tut. Organ pragnie zauważyć, iż poszczególne wskaźniki wyznaczone zostały stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania. Ponadto parametry inwestycji wynikające w pierwszej kolejności z ustaleń przeprowadzonej analizy, nawiązują do wniosku Inwestora, który wskazał na zamiar realizacji zabudowy o określonych parametrach. W związku z przeprowadzoną analizą urbanistyczną uwzględniono wniosek inwestora.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu przy al. Niepodległości 16/18 za pośrednictwem Wójta Gminy Czerwonak w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa

do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Decyzja nie jest pozwoleniem na budowę. Do budowy można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, o którą należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Poznaniu, przy ul. Jackowskiego 18, załączając cztery egzemplarze projektu budowlanego, stosownie do przepisów Prawa budowlanego.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji na kopii mapy zasadniczej.
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa.
3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania
wg rozdzielnika w aktach sprawy
3. a/a


Za Wójta
Joanna Kowalczyk-Chudy
SEKRETARZ GMINY

Wydział Gospodarki Przestrzennej i Zarządzania
Krzysztof Galar
Kierownik
Joanna Dymke
Inspektor



DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIU TERENU - CZĘŚĆ GRAFICZNA	
A	granica terenu objętego decyzją
F	obowiązująca linia zabudowy
Załącznik nr 1 do decyzji nr WGP.6730.89.2022.JD z dnia 14.04.2023 r. up. Wójt	
skala 1:1000	

mgr inż. Krzysztof Śliński
osoba upoważniona do reprezentacji Gminy Chłazy
na podstawie uchwały nr 10/2023 z dnia 14 marca 2023
r. w sprawie wyboru i powołania osoby do zastępowania
wójtów w Gminie Chłazy

Joanna Kwiatkowska Chłazy
SEKRETY

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy Nr WGP.6730.89.2022.JD

Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzonej dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie działki o nr ewid. 444/27, obręb Trzaskowo, gmina Czerwonak, sporządzona w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), na podstawie § 9 ust. 2, w związku z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm., zwanego dalej „rozporządzeniem”).

1. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy

Analizą objęto działki znajdujące się w granicach obszaru analizowanego.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obszar objęty wnioskiem znajduje się w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) linia zabudowy istniejących budynków: zabudowa usytuowana wzdłuż drogi gminnej znajduje się w odległości od ok. 6m od linii rozgraniczającej sąsiednią drogę ul. Rowerową;
- c) wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: średnia wartość wskaźnika dla obszaru analizowanego wynosi 23,1%;
- d) szerokość elewacji frontowej istniejących budynków: średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 12,7m, a z tolerancją $\pm 20\%$ wynosi od 10,2m do 15,2m;
- e) średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki) istniejących budynków: 5,7m;
- f) wysokość istniejących budynków: do 9m,
- g) geometria dachów istniejących budynków: występują dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25° - 45° oraz płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12° .

Wniosek inwestora obejmuje budowę 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, o następujących parametrach:

- a) powierzchnia zabudowy: do 1012m² tj. do 20% powierzchni wnioskowanego terenu dla całej inwestycji,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku: do 13,0m,
- c) górna wysokość elewacji frontowej budynku: do 7m,
- d) wysokość budynku: do 9m,
- e) rodzaj dachu: dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia 25° - 45° ,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych: 2 kondygnacje nadziemne,
- g) liczba kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja podziemna.

Na podstawie oceny stanu faktycznego, dokonanego w pkt 6 niniejszej analizy, stwierdzić należy, że wnioskowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy - analizowane działki zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu uznano, że jest możliwe dopuszczenie realizacji planowanej inwestycji o parametrach zgodnych z wnioskiem inwestora.

W związku z powyższym, zgodnie z przepisami rozporządzenia, ustala się następujące warunki dla wnioskowanej inwestycji:

- 1) zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia ustala się następującą linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi: obowiązująca: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce o nr ewid. 444/25 oraz 12,0m od granicy z działką o nr ewid. 444/28.
- 2) zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia ustala się następujący wskaźnik wielkości nowej zabudowy: wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 3) zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia ustala się następującą szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: szerokość elewacji frontowej: od 10,2m do 13,0m, jako wartość nieprzekraczająca wartości średniej występującej w obszarze analizowanym z tolerancją $\pm 20\%$;
- 4) zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia ustala się następującą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki albo okapu: od 2,5m do 7m, jako wartość nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 5) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą wysokość głównej kalenicy budynku, liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu: maks. 9m, jako wartość wskaźnika nieprzekraczająca wartości maksymalnej występującej w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora;
- 6) zgodnie z § 8 rozporządzenia ustala się następującą geometrię dachu: dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25-45°, w nawiązaniu do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym, zgodnie z wnioskiem inwestora.

2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań

art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy

Dostęp do drogi publicznej pośredni do gminnej drogi publicznej ul. Golfowej, zlokalizowanej na działce o nr ewid. 439 i 444/5 poprzez teren drogi wewnętrznej o nr ewid. 444/25 oraz teren działki o nr ewid. 444/26.

3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań

art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy

Planowana inwestycja spełnia przepis art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań

art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy

Wnioskowane przedsięwzięcie spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy. Zgodnie z ewidencją gruntów wnioskowany teren stanowią grunty orne RV, zatem nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1-2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań

art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymagań

art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy

Planowana inwestycja spełnia warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – zamierzenie budowlane nie jest położone w obszarach wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt. 6, lit. a), b), c) ustawy.

ROZSTRZYGNIĘCIE W OPARCIU O WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej **wykazano możliwość ustalenia** wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem.

Załącznik: część graficzna analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzona na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 (oryginał w aktach sprawy), stanowiąca Załącznik nr 3 do decyzji WGP.6730.89.2022.JD

Czerwonak, styczeń 2023 r.

Analizę sporządził: mgr inż. Łukasz Śliński (podstawa prawna: art. 50 ust. 4 w związku z art. 5 ustawy).

mgr inż. Łukasz Śliński
opisana i zatwierdzona przez Urząd Gminy Czerwonak, planistycznych
na podstawie art. 50 ust. 4 w związku z art. 50 ust. 4 w związku z art. 5
ustawy, dnia 15 stycznia 2023 r.



